

Texte pseudonymisé

**Avertissement:** Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Assistance judiciaire pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

**Jugement Bail à loyer (XIVe chambre)**  
**2025TALCH14/00027**

Audience publique du mercredi, deux avril deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2023-03530

Composition :

Laurence JAEGER, vice-présidente,  
Anne SCHREINER, juge,  
Stéphanie SCHANK, juge-déléguée,  
Younes GACEM, greffier assumé.

**ENTRE :**

1. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

ayant comparu par Maître Karima HAMMOUCHE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a déposé son mandat en cours d'instance, actuellement défaillant,

2. PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 12 avril 2023,

sub2.comparant par Maître Karima HAMMOUCHE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et**

PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

**intimé** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER,

ayant initialement comparu par Maître Gilbert REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, comparant actuellement par Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-03530 du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du lundi, 17 mars 2025.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Karima HAMMOUCHE, avocat, comparant pour la partie appelante PERSONNE1.), fut entendue en ses explications.

PERSONNE2.) ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Maître Christian BOCK, avocat, comparant la partie intimée PERSONNE3.), répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 2 avril 2025 le

## **JUGEMENT QUI SUIT :**

### **Procédure**

Par requête déposée le 29 décembre 2022 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, PERSONNE3.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, notamment pour :

- voir condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 13.585,00 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux à partir du 1<sup>er</sup> avril 2021, sinon à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties ;
- voir condamner PERSONNE2.) déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef endéans la huitaine à partir de la notification du jugement,
- l voir condamner PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.850,00 euros ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE3.) a augmenté sa demande en paiement des arriérés de loyers et charges du montant au montant total de 16.685,00 euros pour y inclure les mois de janvier et février 2023.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont reconnu être redevables des arriérés de loyers et charges et ils ont sollicité des délais de paiement. Ils se sont opposés à la résiliation du contrat de bail, tout en sollicitant, à titre subsidiaire, un délai de déguerpissement de trois mois. Ils soutiennent que, dans la mesure où le bailleur leur aurait coupé l'eau

chaude, ils auraient dû appeler la police qui les aurait autorisés à ouvrir avec force la porte du local dans lequel se trouve la chaudière.

Par jugement du 2 mars 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 16.685,00 euros, avec les intérêts légaux à partir du 2 février 2023, jusqu'à solde, et il a rejeté leur demande en obtention d'un délai de paiement.

Le juge de paix a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.) et il les a condamnés à déguerpir dans un délai de quarante jours à compter de la notification du jugement.

Il a encore condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 250,00 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, tout comme aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 12 avril 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement qui leur a été notifié en date du 8 mars 2023.

### **Prétentions et moyens des parties**

Dans leur acte d'appel, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) demandent, par réformation du jugement entrepris, à voir déclarer les demandes de PERSONNE3.) non fondées.

Ils sollicitent la condamnation de PERSONNE3.) à procéder aux travaux de remise en état du chauffage, de l'électricité et de l'eau chaude sous peine d'une astreinte de 50,00 euros par jour de retard à partir du 8<sup>ième</sup> jour suivant la signification du présent jugement.

Ils s'opposent à la résiliation du bail, sinon demandent un délai de déguerpissement d'au moins six mois.

Ils demandent finalement, par réformation du jugement entrepris, à se voir décharger de la condamnation à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 250,00 euros pour la première instance, de même que de la condamnation aux frais et dépens de la première instance.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, la mandataire des appelants a précisé qu'elle n'occupe plus que pour PERSONNE1.).

PERSONNE2.) n'ayant comparu ni en personne, ni par mandataire, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à son encontre, en application de l'article 75 du nouveau code de procédure civile.

Lors des débats, PERSONNE1.) demande principalement à être mise hors de cause.

A titre subsidiaire, elle se rapporte aux termes de l'acte d'appel, tout en précisant que les appelants ont quitté les lieux loués en date du 15 juin 2023, de sorte que les demandes relatives au maintien du bail, à l'allocation d'un délai de déguerpissement

et à la condamnation de PERSONNE3.) à procéder aux travaux de remise en état sous peine d'astreinte sont devenues sans objet.

PERSONNE3.) conclut à l'irrecevabilité de la demande d'PERSONNE1.) tendant à voir être mise hors de cause pour constituer une demande nouvelle.

Pour le surplus, il conclut à la confirmation du jugement entrepris, tout en contestant avoir supprimé le chauffage, l'eau chaude et l'électricité aux parties appelantes. Il s'oppose à une réduction des arriérés de loyers et charges, tout comme à un délai de paiement.

L'intimé confirme que les parties appelantes ont quitté les lieux, mais précise que, dans la mesure où les clés ne lui ont été restituées qu'en date du 11 juillet 2023, il augmente sa demande au titre des arriérés de loyers et charges au montant de 7.000,00 euros au titre des mois de mars 2023 à juillet 2023 inclus.

Il sollicite finalement une indemnité de procédure de 1.500,00 euros pour l'instance d'appel.

### **Appréciation**

L'appel est recevable pour avoir été interjeté dans le délai et la forme requis par la loi.

D'emblée, le tribunal relève que les demandes des appelants en maintien du bail, sinon à se voir accorder un délai de déguerpissement, et à voir condamner PERSONNE3.) aux travaux de remise en état sous peine d'une astreinte sont devenues sans objet.

### **Sur la demande d'PERSONNE1.) tendant à voir être mise hors de cause**

Aux termes de l'article 592 du nouveau code de procédure civile :

*« Il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale. »*

*Pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement. »*

Une demande de mise hors de cause tend à voir dire qu'un plaideur est étranger à un procès dans lequel il s'est trouvé engagé à tort ou qui ne le concerne plus. Il s'agit dès lors d'une défense à l'action principale.

La demande est partant recevable.

A l'appui de sa demande tendant à voir être mise hors de cause, PERSONNE1.) fait plaider qu'elle n'a ni participé à la conclusion du contrat de bail litigieux, dans la mesure où elle ne se serait pas trouvée au Grand-duché de Luxembourg à ce moment, ni signé le contrat de bail.

Seule la signature de PERSONNE2.) figurerait sur ledit contrat de bail, qui aurait seul conclu le contrat de bail avec PERSONNE3.).

Elle donne encore à considérer qu'elle n'a jamais payé de loyer, de sorte qu'elle n'aurait jamais exécuté le contrat de bail litigieux. Elle ne conteste cependant pas avoir habité dans les lieux loués ensemble avec PERSONNE2.) et leur enfant commun et elle précise qu'elle a remis des sommes d'argent à PERSONNE2.) à titre de contribution aux dettes communes du ménage.

PERSONNE3.) s'oppose à cette demande en faisant valoir que la signature d'PERSONNE1.) figure sur le contrat de bail et que le contrat de bail mentionne qu'il a été conclu entre lui-même, PERSONNE2.) et PERSONNE1.).

Même à supposer qu'elle ne l'ait pas signé, il fait plaider que PERSONNE2.), en tant que son époux, aurait eu mandat pour conclure le bail litigieux au nom des deux époux.

Il ajoute qu'en première instance, PERSONNE1.) était personnellement présente à l'audience et elle y aurait reconnu redevoir les arriérés de loyers et charges.

Les époux sont en principe tenus de vivre ensemble, de contribuer ensemble aux charges du ménage et de l'entretien des enfants et que chacun des conjoints a pouvoir pour passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage (article 220 du code civil).

En l'occurrence, il y a lieu de relever que le contrat de bail mentionne expressément qu'il est conclu entre PERSONNE3.) en tant que bailleur et PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en tant que locataires.

Il est encore constant en cause que les appelants sont mariés et qu'ils ont habité ensemble avec leur enfant commun dans les lieux loués qui ont constitué le domicile principal de la famille, de sorte que PERSONNE2.) avait le pouvoir de conclure seul le contrat de bail litigieux et qu'il est dès lors inopérant que la signature d'PERSONNE1.) ne figure pas sur ledit contrat, voire qu'elle était absente au moment de sa conclusion.

Le moyen d'PERSONNE1.) selon lequel elle n'aurait jamais exécuté le contrat de bail litigieux tombe partant également à faux.

En conséquence des développements qui précèdent, la demande de mise hors de cause d'PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

### **Quant aux arriérés de loyers et avances sur charges**

PERSONNE3.) a formulé à l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans une demande à charge de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en condamnation des d'arriérés de loyers et avances sur charges relatifs au mois échus depuis le jugement entrepris.

Cette demande est à déclarer recevable au vœu de l'article 592 précité, qui permet aux parties de demander en appel les loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance.

Aux termes de l'article 1315 du code civil, il appartient à celui qui réclame l'exécution d'une obligation de la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément à l'article précité, il appartient à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de rapporter la preuve que les loyers leurs réclamés ont été payés.

Aucune autre preuve de paiement n'est cependant versée en cause.

En ce qui concerne le moyen des appelants quant à l'exception d'inexécution pour troubles de jouissance au motif que le bailleur leur aurait coupé le chauffage, l'eau chaude et l'électricité, il y a lieu de rappeler que l'exception d'inexécution est prévue à l'article 1134-2 du code civil et sous-entendue dans tout contrat synallagmatique.

Elle ne permet au locataire de suspendre temporairement l'exécution de son obligation de payer les loyers, que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles.

S'il est admis que l'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur, cette exception ne peut cependant devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou pour le moins suffisamment vraisemblable (Yvette Merchiers-Le bail en général-Larcier 1989, n°180 et 244, Depage-Traité élémentaire de droit civil, t.IV, n°651). L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées. Cette condition n'est pas donnée, lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve, pour l'ensemble, la jouissance (LaHaye et Vankerckhove, Le louage des choses, n°400 et 401, TAL, jugement n° 130 /91 du 27.06.1991, rôle n° 42519).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable, le preneur devant avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou de la nécessité des réparations à effectuer ; s'il ne l'a pas fait, il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1989 n° 180, 244).

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si le manquement d'une partie revêt un caractère de gravité suffisant pour justifier l'exception d'inexécution (La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles, Le louage des choses, I, les baux en général, éd. Larcier, n° 616).

PERSONNE1.) a formulé une offre de preuve aux termes de laquelle elle demande une visite des lieux, sinon une comparution personnelle des parties, afin de rapporter la preuve des reproches formulés à l'encontre de PERSONNE3.) quant à la coupure de l'électricité, du chauffage et de l'eau chaude.

Dans la mesure où les parties appelantes ont quitté l'appartement loué depuis environ un an et demi, le tribunal retient qu'il n'y a plus lieu d'ordonner une visite des lieux.

La demande est donc à rejeter.

Une comparution personnelle des parties ne constitue pas un moyen de preuve et le juge a un pouvoir discrétionnaire pour admettre ou refuser une telle mesure.

La demande de comparution personnelle des parties est rejetée si les parties sont d'ores et déjà contraires en fait sur la question litigieuse.

En l'espèce, au vu des versions contradictoires maintenues par les parties lors des plaidoiries, le tribunal considère qu'aucun résultat concret n'est à escompter d'une comparution personnelle des parties, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit.

La copie d'un sms du 6 août 2023 ne permet pas davantage de rapporter la réalité de ces reproches, alors qu'il n'est ni établi par qui et à qui il a été envoyé, ni quelles ont été les suites y réservées par son destinataire.

Force est dès lors de constater que les appelants restent en défaut d'établir que PERSONNE3.) leur ait coupé le chauffage, l'électricité et l'eau chaude.

Le moyen relatif à l'exception d'inexécution est dès lors à rejeter.

Les parties sont encore en désaccord quant à la date à laquelle les appelants ont quitté les lieux loués.

Le tribunal donne à considérer que la charge de la preuve de la date de la remise des clés incombe aux appelants.

Le contrat de bail conclu par les appelants en date du 30 mai 2023 avec effet au 15 juin 2023 pour la location d'un autre logement ne permet cependant pas d'établir à suffisance de droit qu'ils ont effectivement quitté les lieux en date du 15 juin 2023.

Dans la mesure où PERSONNE3.) soutient que PERSONNE2.) lui a remis les clés du logement loué en date du 11 juillet 2023, les appelants sont redevables du loyer jusqu'à cette date.

Il en suit que la demande de PERSONNE3.) en paiement des arriérés de loyers et charges est fondée pour le montant de 16.685,00 euros, par confirmation du jugement entrepris, augmentée des arriérés de loyers et charges échus depuis ledit jugement jusqu'au 11 juillet 2023 inclus, à savoir 6.096,77 euros (4 x 1.400 + (1400 : 31 x 11)).

Quant à la demande des appelants à se voir accorder un délai de paiement, le tribunal rappelle que l'article 1244 du code civil se lit comme suit :

*« Le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état. »*

Il se dégage de la lecture de cette disposition que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou échelonnant le paiement de la dette.

Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties (Cour 25 octobre 2006, n° 31036 du rôle).

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 précité n'est à accorder que s'il apparaît vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité (cf. TAL 13.02.2004 n° 11/2004 III).

Tel n'est cependant pas le cas en l'espèce.

En effet, aucune pièce ou précision n'est fournie par les appelants quant à l'évolution future de leur situation financière, ni aucune preuve de paiement permettant d'établir qu'ils ont commencé à apurer leur dette.

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande des parties appelantes à se voir accorder un délai de paiement.

Le jugement est dès lors à confirmer sur ce point.

### **Quant aux demandes accessoires**

L'article 240 du nouveau code de procédure civile dispose : « *Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

L'application de cet article relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 16 mars 2017, Arrêt n° 26/17, n° 3736 du registre).

En l'espèce, PERSONNE3.) ne rapporte pas la preuve de l'iniquité requise par la loi, de sorte que sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter tant pour la première instance, par réformation du jugement entrepris, que pour l'instance d'appel.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que l'appel est partiellement fondé.

En application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, les frais et dépens sont à charge de la partie qui succombe.

Au vu de l'issue du présent litige, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont à condamner aux frais et dépens de première instance, par confirmation du jugement entrepris, tout comme aux frais et dépens de l'instance d'appel.

## PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner une mesure d'instruction,

rejette la demande d'PERSONNE1.) tendant à voir être mise hors de cause,

dit sans objet les demandes de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en maintien du bail, sinon tendant à se voir accorder un délai de déguerpissement, et à voir condamner PERSONNE3.) à des travaux de remise en état sous peine d'astreinte,

dit l'appel partiellement fondé,

dit non fondée la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance et en déboute,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit recevable et fondée l'augmentation de la demande de PERSONNE3.) quant au paiement des arriérés de loyers échus depuis le premier jugement,

partant, condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 6.096,77 euros,

rejette la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.